

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: <...**OMISSIS**...>

contro: <...**OMISSIS**...>

N° Gen. Rep. **14/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2019 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**  
**Lotto 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**  
**Lotto 003 - GARAGE N. 34**

**Esperto alla stima:** Geom. Katia Adele Franco  
**Codice fiscale:** FRNKDL72P62L304I  
**Studio in:** Via Roma 79 - AL Sale  
**Telefono:** 013184378  
**Email:** geom.katiafranco@gmail.com  
**Pec:** katiadele.franco@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

#### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

<...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 1202, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo Via Ugone Visconti n.3, piano S1 - 6, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 99 mq. Totale escluse aree scoperte 97 mq., rendita € 454,48

#### **Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

<...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 595, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, interno 4, piano S1 - 1, comune TORTONA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 118,00 totale escluse aree scoperte mq. 114,00, rendita € 539,70

**Corpo:** GARAGE N.35

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 574, subalterno 35, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, interno 35, piano T, comune TORTONA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ, superficie 14 MQ. , rendita € 55,73

#### **Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

**Corpo:** GARAGE

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 574, subalterno 34, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, piano T, comune TORTONA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ, superficie 11,00 MQ., rendita € 55,73

### 2. Stato di possesso

Bene: - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI  
Libero

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: GARAGE N.35  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

Corpo: GARAGE  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: GARAGE N.35  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

Corpo: GARAGE  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

Bene: - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI  
Creditori Iscritti: <...OMISSIS...>

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA  
Creditori Iscritti: <...OMISSIS...>

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

Corpo: GARAGE  
Creditori Iscritti: <...OMISSIS...>

## 5 Comproprietari

**Beni:** - Tortona (AL) - 15057

### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI

Comproprietari: Nessuno

### **Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** GARAGE N.35

Comproprietari: Nessuno

### **Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

**Corpo:** GARAGE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Tortona (AL) - 15057

### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI

**Misure Penali:** NO

### **Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

**Corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** GARAGE N.35

**Misure Penali:** Non specificato

### **Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

**Corpo:** GARAGE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI

Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

Corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: GARAGE N.35

Continuità delle trascrizioni: NO

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Bene: - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

Valore complessivo intero: 73.000,00

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

Valore complessivo intero: 63.500,00

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

Valore complessivo intero: 5.000,00

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO CODOMINIO UGONE VISCONTI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 12-11-2018

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <...OMISSIS...> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...OMISSIS...>- Residenza: Via <...OMISSIS...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 1202, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo Via Ugone Visconti n.3, piano S1 - 6, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 99 mq. Totale escluse aree scoperte 97 mq., rendita € 454,48

Derivante da: impianto meccanografico partita 2236 foglio 37 particella 430 subalterno 15 - variazione del 19.09.2014 protocollo numero AL0200645 in atti dal 19.09.2014 bonifica identificativo catastale n. 90233.1/2014 - soppressione della particella 430 subalterno 15 - variazione del 31.01.2017 protocollo n. AL0011449 in atti dal 01.02.2017 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione n. 1422/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di proprietà sono 72/1000

Confini: Appartamento da NORD ed in senso orario via Ugone Visconti - altra proprietà - vuoto su cortile - vano scala e ascensore - altra proprietà. Cantina da NORD ed in senso orario corridoio, altra cantina, muro perimetrale, altra cantina

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile trovasi in zona centrale del comune di Tortona a due passi da tutti i servizi di prima necessità. Il quartiere è prettamente residenziale con negozi, ufficio postale bar ed attività commerciali varie.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di <...OMISSIS...> contro <...OMISSIS...>; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio <...OMISSIS...> in data 20/03/2014 ai nn. 4439/2613; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/03/2014 ai nn. 744/81; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: l'immobile oggetto di ipoteca è il foglio 37 particella 430 subalterno 15 ora particella 1202 subalterno 15.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di <...OMISSIS...> contro <...OMISSIS...>; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/12/2018 ai nn. 6833 iscritto/trascritto a Tortona in data 16/01/2019 ai nn. 197/176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non è stato possibile reperire tale dato

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è stato possibile reperire tale dato

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Dai conteggi eseguiti dallo Studio <...OMISSIS...>, amministratore del Condominio UGONE VISCONTI, in carico al sig. <...OMISSIS...>, lo scaduto totale alla data odierna (09/08/2019) è pari ad € 13.583,53

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà sono 72 su 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> riceve la quota di prop. pari ad 1/2 dalla successione della madre <...OMISSIS...> **proprietario/i ante ventennio al 23/11/2011**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 21/09/1981, ai nn. 5/vol 607; trascritto a Tortona, in data 28/05/1982, ai nn. 1629/1298.

Note: Pubblicazione di testamento olografo di <...OMISSIS...>, in data 25-01-1982 Rep. n.38305/8686 a favore delle figlie <...OMISSIS...> e <...OMISSIS...>. Accettazione di eredità in data 18-03-1982 rep. n.38718/8834, trascritta a Tortona il 29-03-1982 R.G. 946 R.P. 754

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> ha acquistato da <...OMISSIS...> per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 23/11/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio <...OMISSIS...>, in data 08/10/1997, ai nn. 13607/4655; trascritto a Tortona, in data 21/10/1997, ai nn. 2931/2273.

Note: l'immobile oggetto di compravendita è descritto con il foglio 37 particella 430 subalterno 15 (oggi particella 1202 sub. 15)

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> ha ricevuto in donazione da <...OMISSIS...> per la quota di 1/1 dal 23/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio <...OMISSIS...>, in data 23/11/2011, ai nn. 483/424; trascritto a Tortona, in data 06/12/2011, ai nn. 3935/2768.

Note: L'immobile oggetto di Atto di donazione è descritto con il foglio 37 particella 430 subalterno 15 (oggi particella 1202 sub. 15 e foglio 37 particella 574 subalterno 34).

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: numero pratica 3003 del 2012

Intestazione: <...OMISSIS...>

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione Ordinaria e straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/02/2012 al n. di prot. 3003

Rilascio in data 03/02/2012 al n. di prot. 84

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Note: l'immobile è conforme alle planimetrie presenti in banca Dati presso il comune di Tortona  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI**

Trattasi di un appartamento posto al sesto piano del condominio Ugone Visconti (settimo fuori terra), raggiungibile tramite ascensore composto da ingresso - soggiorno - cucina - disimpegno - antibagno - bagno - due camere da letto - piccolo WC - due balconi, contraddistinto con l'interno 14. Comprensivo di locale cantina posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 3.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di <...OMISSIS...>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;...OMISSIS...&gt; - Residenza: &lt;...OMISSIS...&gt;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: S1 - 6

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 e 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 ml. appartamento e 2,80 ml. la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del condominio Ugone Visconti sono discrete, la

facciata esterna si presenta in parte in clinker ed in parte intonacata. L'ingresso vano scala in marmo con servizio ascensore. L'appartamento di recente ristrutturazione è in ottimo stato, porta blindata, pavimento in laminato, serramenti e tapparelle in PVC con vetro doppio e zanzariere, predisposizione di aria condizionata, porte interne in legno e vetro, ribassamento in cartongesso nella zona ingresso e disimpegno con faretti incassati, riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore calore, radiatori in alluminio. La cantina si presenta con pavimento in cemento, pareti grezze, impianto elettrico esterno, porta in legno e ferro.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore di calore
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	rifacimento corpi scaldanti 2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Impianto ascensore
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	superf. esterna lorda	2,00	1,00	2,00
CUCINA	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
SOGGIORNO	superf. esterna lorda	30,00	1,00	30,00
CAMERA	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
WC	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
CAMERA	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
BAGNO	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
ANTI BAGNO	superf. esterna lorda	2,00	1,00	2,00
DISIMPEGNO	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00

BALCONE	superf. esterna lorda	3,00	0,30	0,90
BALCONE	superf. esterna lorda	2,00	0,30	0,60
CANTINA	superf. esterna lorda	6,00	0,50	3,00
		<b>100,00</b>		<b>93,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.345,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	2,00	€ 870,00	€ 1.740,00
CUCINA	12,00	€ 870,00	€ 10.440,00
SOGGIORNO	30,00	€ 870,00	€ 26.100,00
CAMERA	19,00	€ 870,00	€ 16.530,00
WC	3,00	€ 870,00	€ 2.610,00
CAMERA	9,00	€ 870,00	€ 7.830,00
BAGNO	7,00	€ 870,00	€ 6.090,00
ANTI BAGNO	2,00	€ 870,00	€ 1.740,00
DISIMPEGNO	5,00	€ 870,00	€ 4.350,00
BALCONE	0,90	€ 870,00	€ 783,00
BALCONE	0,60	€ 870,00	€ 522,00
CANTINA	3,00	€ 870,00	€ 2.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.345,00
Valore corpo			€ 81.345,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.345,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CONDOMINIO UGONE VISCONTI	Abitazione di tipo civile [A2]	93,50	€ 81.345,00	€ 81.345,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 8.134,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.210,50
	arrotondato a
	€ 73.000,00

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON GARAGE E CANTINA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 12-11-2018

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <...OMISSIS...> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...OMISSIS...> - Residenza: <...OMISSIS...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprietà 1/1, foglio 37, particella 595, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, interno 4, piano S1 - 1, comune TORTONA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 118,00 totale escluse aree scoperte mq. 114,00, rendita € 539,70

Derivante da: dall'impianto meccanografico partita 6366

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di proprietà dell'appartamento sono 25 su 1000

Confini: APPARTAMENTO : da NORD in senso orario via G. di Vittorio - altro appartamento - vano scala e ascensore - altro appartamento - via Ugone Visconti CANTINA : da NORD in senso orario altra cantina - corridoio - altra cantina - muro perimetrale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diverso posizionamento della tramezza che divide la camera

3 con il locale di sgombero.

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: GARAGE N.35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <...OMISSIS...> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...OMISSIS...> - Residenza: <...OMISSIS...>

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprietà 1/1, foglio 37, particella 574, subalterno 35, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, interno 35, piano T, comune TORTONA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ, superficie 14 MQ. , rendita € 55,73

Derivante da: impianto meccanografico partita n. 6366

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi relativi al box di proprietà ammontano a 20,548/1000 della tabella dei box

Confini: da NORD in senso orario cortile comune - box 34 - muratura perimetrale - box 36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un appartamento posto nel Condominio Saturno, in zona semicentrale di Tortona, comodo per tutti i servizi di prima necessità. Il quartiere si presenta particolarmente verde ai piedi delle colline tortonesi in zona molto tranquilla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: GARAGE N.35**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di <...OMISSIS...> contro <...OMISSIS...>; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/12/2018 ai nn. 6833 iscritto/trascritto a Tortona in data 16/01/2019 ai nn. 197/176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA e GARAGE N.35

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Dai conteggi eseguiti dallo Studio <...OMISSIS...>, amministratore del Condominio SATURNO, in carico al sig. <...OMISSIS...>, lo scaduto totale alla data odierna (09/08/2019) è pari ad €.7.842,97

**Millesimi di proprietà:** i millesimi dell'appartamento sono 25 su 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** GARAGE N.35

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** i millesimi del box sono 20,548 su 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> acquista da <...OMISSIS...> ciascuno per i propri diritti proprietario/i ante ventennio al **29/12/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio <...OMISSIS...>, in data 20/12/1972, ai nn. 6401/2369; registrato a Tortona, in data 09/01/1973, ai nn. 117; trascritto a Tortona, in data 30/11/1972, ai nn. -/283.

Note: In questo Atto non sono definiti numericamente i mappali catastali, è descritto l'appartamento con il numero interno 4 ed il vano rimessa distinto con il numero interno 35.

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> eredita da <...OMISSIS...> per la quota di 1/1 dal 29/12/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, nelle ispezioni ipotecarie non risulta la nota di trascrizione dell'eredità; trascritto a Tortona, in data 01/06/2018, ai nn. 1721/1274.

Continuità delle trascrizioni: No

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA e GARAGE N.35

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: numero 123

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione palazzina e costruzione box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1969 al n. di prot. 123/63

NOTE: e successiva variante in data 23.03.1970 numero 128 / 42 ed in data 11.12.1970 numero 135 / 257. Non è stato possibile reperire copia di queste licenze, in quanto trovasi in archivio separato con tempi molto prolungati per la richiesta. Tali dati sono stati visualizzati presso la Banca Dati meccanizzata del Comune di Tortona

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA e GARAGE N.35

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non avendo potuto visualizzare le tavole grafiche alla concessione originaria si prende come riferimento la planimetria catastale presentata in data 04.07.1972 in cui come già specificato nei paragrafi precedenti si è riscontrata una irregolarità relativa al posizionamento di una tramezza interna.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diverso posizionamento della tramezza di separazione tra la camera 3 e il locale di sgombero.

PRATICA COMUNALE: € 800,00

DIRITTI SEGRETERIA E SANATORIA: € 600,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE N.35

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE N.35

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA**

Trattasi di appartamento posto al piano primo del Condominio Saturno strutturato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra composto da ingresso - cucina - soggiorno - bagno - due camere da letto - ripostiglio e due balconi completo di cantina al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1** di <...*OMISSIS*...>- **Piena proprietà**Cod. Fiscale: <...*OMISSIS*...> - Residenza: <...*OMISSIS*...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile nel suo complesso si possono definire discrete. Le facciate sono ricoperte di clinker color verde in stato di manutenzione buono. L'ingresso e le scale hanno una pavimentazione in marmo con servizio ascensore, più precisamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : porta blindata, serramenti in legno a vetro doppio con vetro sottile, tapparelle in legno, parquet in tutte le stanze ad esclusione della cucina, bagno e ripostiglio, porte interne in legno e vetro. Riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore di calore. La cantina si presenta con pareti intonacate, pavimento in cemento, porta in ferro con serratura, impianto elettrico sotto traccia.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	ascensore
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
SOGGIORNO	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
CUCOINA	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
BAGNO	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
CAMERA 1	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
CAMERA 2	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
DISIMPEGNO	superf. esterna lorda	2,00	1,00	2,00
BALCONI	superf. esterna lorda	12,00	0,30	3,60
CANTINA	superf. esterna lorda	11,00	0,50	5,50
		<b>132,00</b>		<b>118,10</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto GARAGE N.35**

Trattasi di complesso di box auto contro terra con copertura piana trattata con guaina catramata facente parte del complesso CONDOMINIO SATURNO

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <...OMISSIS...>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...OMISSIS...> - Residenza: <...OMISSIS...>

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,34 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile trovasi in mediocre stato di manutenzione in quanto il box presenta perdite di acqua dovute alle infiltrazioni in copertura come si evince dalle fotografie allegate. La pavimentazione è in piastrelline di gres rosse, pareti intonacate. Non esistono impianti e la porta di ingresso è a doppio battente. L'accesso è garantito da via Ugone Visconti tramite rampa doppio battente.

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
Uffici del registro di Tortona;  
Ufficio tecnico di Tortona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.317,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	14,00	€ 570,00	€ 7.980,00
SOGGIORNO	26,00	€ 570,00	€ 14.820,00
CUCOINA	17,00	€ 570,00	€ 9.690,00
BAGNO	8,00	€ 570,00	€ 4.560,00
CAMERA 1	21,00	€ 570,00	€ 11.970,00
CAMERA 2	18,00	€ 570,00	€ 10.260,00
RIPOSTIGLIO	3,00	€ 570,00	€ 1.710,00
DISIMPEGNO	2,00	€ 570,00	€ 1.140,00
BALCONI	3,60	€ 570,00	€ 2.052,00
CANTINA	5,50	€ 570,00	€ 3.135,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.317,00
Valore corpo	€ 67.317,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.317,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.317,00

**GARAGE N.35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.600,00
Valore corpo	€ 5.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CONDOMINIO SATURNO CON CANTINA	Abitazione di tipo civile [A2]	118,10	€ 67.317,00	€ 67.317,00
GARAGE N.35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.291,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.900,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 63.725,30**  
**Arrotondato a**  
**€.63.500,00**

**Lotto: 003 - GARAGE N. 34**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 12-11-2018

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <...OMISSIS...>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...OMISSIS...> - Residenza: <...OMISSIS...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <...OMISSIS...>, nato a <...OMISSIS...> il <...OMISSIS...>, c.f. <...OMISSIS...>, proprieta' 1/1, foglio 37, particella 574, subalterno 34, scheda catastale presente, indirizzo via Giuseppe D. Vittorio, 18A, piano T, comune TORTONA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ, superficie 11,00 MQ., rendita € 55,73

Derivante da: costituzione del 30.05.1980 in atti dal 07.08.1993 numero 458.901 / 1980 partita 4304

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di proprietà del box sono 20,548 su 1000 della tabella dei box

Confini: da NORD in senso orario cortile comune - box 33 - muratura perimetrale - box 35

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un box posto nel Condominio Saturno, in zona semicentrale di Tortona, comodo per tutti i servizi di prima necessità. Il quartiere si presenta particolarmente verde ai piedi delle colline tortonesi in zona molto tranquilla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di <...OMISSIS...> contro <...OMISSIS...>; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/12/2018 ai nn. 6833 iscritto/trascritto a Tortona in data 16/01/2019 ai nn. 197/176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** i millesimi del box sono 20,548 su 1000  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> acquista da <...OMISSIS...> la piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio <...OMISSIS...>, in data 30/05/1981, ai nn. 36082/8169; trascritto a Tortona, in data 09/06/1981, ai nn. 1872/1472.

Note: la trascrizione ha una nota di variazione in data 23.08.2016

**Titolare/Proprietario:** <...OMISSIS...> riceve in donazione da <...OMISSIS...> per l'intera quota dal 23/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio <...OMISSIS...>, in data 23/11/2011, ai nn. 483/424; trascritto a Tortona, in data 06/12/2011, ai nn. 3935/2768.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: numero 123

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione palazzina e costruzione box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1969 al n. di prot. 123/63

NOTE: e successiva variante in data 23.03.1970 numero 128 / 42 ed in data 11.12.1970 numero 135 / 257. Non è stato possibile reperire copia di queste licenze, in quanto trovasi in archivio separato con tempi molto prolungati per la richiesta. Tali dati sono stati visualizzati presso la Banca Dati meccanizzata del Comune di Tortona

### 7.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **GARAGE**

Trattasi di complesso di box auto contro terra con copertura piana trattata con guaina catramata facente parte del complesso CONDOMINIO SATURNO

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di <...*OMISSIS*...>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...*OMISSIS*...> - Residenza: <...*OMISSIS*...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,34 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile trovasi in mediocre stato di manutenzione in quanto il box presenta perdite di acqua dovute alle infiltrazioni in copertura come si evince dalle fotografie allegate. La pavimentazione è in piastrelline di gres rosse, pareti intonacate. Non esistono impianti e la porta di ingresso è a doppio battente. L'accesso è garantito da via Ugone Visconti tramite rampa di cement.

**Impianti: NO**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;  
Ufficio tecnico di Tortona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.600,00
Valore corpo			€ 5.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.600,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 5.040,00**  
**arrotondato a**  
**€ 5.000,00**

Data generazione:  
13-08-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Katia Adele Franco**